

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring dengan melemahnya nilai tukar rupiah dan lambatnya pertumbuhan ekonomi baik di Indonesia maupun global membuat perusahaan dibidang *real estate* mengalami ketidakstabilan harga saham sehingga para investor takut menanamkan modal (www.kaskus.co.id). Fenomena tersebut mengakibatkan harga saham *real estate* dan properti menjadi perhatian khusus investor karena harga saham *real estate* dan *property* mengalami ketidakstabilan. Fenomena kenaikan dan penurunan harga saham di pasar modal *real estate* dan *property* ini membuat investor cenderung takut menanamkan modal sehingga diperlukan analisis nilai tambah dari dividen dan *capital again* yang didapat dari berinvestasinya. Salah satu tujuan dari para investor untuk mendapatkan dividen dan *capital again* sehingga diperlukan analisis laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan digunakan untuk mempertimbangkan pengambilan keputusan bagi para investor apakah akan menginvestasikan modalnya agar mendapatkan tingkat pengembalian yang menguntungkan.

Pada umumnya analisis kinerja keuangan menggunakan metode rasio keuangan. Dalam praktiknya walaupun analisis rasio keuangan yang digunakan memiliki fungsi dan kegunaan yang cukup banyak bagi

perusahaan dalam mengambil keputusan, bukan berarti rasio keuangan yang dibuat sudah menjamin 100% kondisi dan posisi keuangan yang sesungguhnya (Kasmir, 2010:103). Penggunaan rasio keuangan memiliki kelemahan karena tidak memperhatikan biaya modal sehingga untuk mengatasi masalah tersebut ahli keuangan mengembangkan konsep baru sebagai pengukuran kinerja keuangan yaitu metode EVA (*economic value added*) dan MVA (*market value added*). Menurut mamduh (2005:52) “EVA merupakan ukuran kinerja yang menggabungkan perolehan nilai dengan biaya untuk memperoleh nilai tambah tersebut Sedangkan MVA menghitung selisih antara nilai pasar dengan nilai buku saham”. EVA atau $MVA > 0$ menunjukkan nilai positif berarti perusahaan mampu meningkatkan nilai tambah ekonomi ataupun nilai tambah pasar bagi para investor sedangkan EVA atau $MVA < 0$ menandakan nilai negatif berarti perusahaan tidak mampu menutupi biaya modal dan berkurangnya biaya modal bagi pemegang saham. Menurut Winarto (2005:4) kedua metode nilai tambah ini dapat dijadikan acuan yang lebih baik bagi pemilik modal untuk mempertimbangkan apakah perusahaan tersebut akan memberikan keuntungan atau kerugian terhadap modal yang diinvestasikan.

Lutfiana dkk (2012) dalam penelitiannya tentang “Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) (studi pada PT Japfa Comfeed Indonesia Tbk dan PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk. Di BEI Periode 2009 – 2011)” hasil kesimpulan menunjukkankonsep EVA dan MVA memang

lebih baik daripada konsep pengukuran kinerja lainnya karena mempertimbangkan semua unsure-unsur yang berhubungan dengan penciptaan nilai tambah bagi pemegang saham, seperti NOPAT, biaya modal (yang didalamnya ada penghitungan *return*, resiko, tingkat suku bunga, dan lainnya), serta nilai pasar perusahaan. Konsep EVA dan MVA belum banyak diaplikasikan oleh perusahaan-perusahaan di Indonesia. EVA dan MVA merupakan salah satu cara yang tepat untuk dapat mengetahui kinerja keuangan perusahaan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham.

PT Agung Podomoro Land Tbk adalah bergerak dibidang *real astate dan property*. Perusahaan baru *go public* mulai nopember 2010. Modal utama perusahaan ini adalah dari modal saham sehingga diperlukan investor Tujuan utama investor adalah untuk mencari *capital again* dan deviden sehingga diperlukannya analisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode EVA dan MVA agar investor tertarik untuk berinvestasi di PT Agung Podomoro Land Tbk.

Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis mengambil hal-hal tersebut diatas, sebagai penelitian dengan judul “Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Metode Economic Value Added (EVA) dan Market Value Added (MVA) (Studi Kasus Pada PT Agung Podomoro Land Tbk)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut pokok permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kinerja keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk dengan menggunakan metode EVA (*Economic Value Added*) selama tahun 2011 – 2014 ?
2. Bagaimana kinerja keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk dengan menggunakan metode MVA (*Market Value Added*) selama tahun 2011 – 2014 ?
3. Bagaimana hubungan kinerja keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk dengan menggunakan metode EVA (*Economic Value Added*) dan MVA (*Market Value Added*) selama tahun 2011 – 2014 ?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini mencakup data laporan keuangan berupa laporan neraca dan laporan laba rugi pada tahun 2011 - 2014.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengukur dan menganalisis kinerja keuangan menggunakan metode EVA dan MVA PT Agung Podomoro Land Tbk.
2. Untuk menilai hubungankinerja keuangan menggunakan metode EVA dan MVA pada PT Agung Podomoro Land Tbk.

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai landasan dan juga digunakan sebagai bahan perbandingan untuk melakukan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan analisis kinerja keuangan dalam bidang dan kajian yang sama.